

Katarzyna Janicka

# Zielone budynki biurowe na rynku nieruchomości w Polsce

**Ingerencja człowieka w przyrodę powoduje, iż zachodzi w niej szereg negatywnych zjawisk. Postępujące zanieczyszczenie środowiska, wyczerpywanie zasobów oraz coraz wyraźniejsze zmiany klimatyczne, wymuszają minimalizację negatywnego wpływu działalności gospodarczej na otoczenie. Największy potencjał do poprawy efektywności energetycznej, obok transportu i przemysłu, ma sektor budownictwa. Odpowiada on za blisko połowę światowego zużycia energii, jak również emisji gazów cieplarnianych.**

Pojęcie zielonego (energooszczędnego, ekologicznego, niskoemisyjnego) budownictwa odnosi się do technologii budowlanych, które są przyjazne środowisku, co w praktyce oznacza wyższą efektywność energetyczną. Jej osiągnięcie jest możliwe dzięki zastosowaniu lepszej izolacji cieplnej i wdrożeniu nowoczesnych strategii projektowych. Obiekt powinien pozwalać na zmniejszenie kosztów użytkowania (przede wszystkim oszczędzanie energii oraz wody), w porównaniu z innymi budynkami zrealizowanymi w standardowych technologiach. Ponadto takie projekty, poza możliwym ograniczeniem negatywnego wpływu na środowisko, powinny uwzględniać kwestie zdrowotne i społeczno-kulturowe.

Wśród cech zielonych inwestycji można wyodrębnić te ściśle powiązane ze środowiskiem naturalnym, minimalizacją wpływu projektu na bezpośrednie

otoczenie, lokalizacją, i inne. Pozytywne wyróżniki środowiskowe ekologicznej powierzchni obejmują efektywne wykorzystanie zasobów naturalnych, w tym ograniczenie produkcji odpadów i ich segregację oraz zastosowanie przyjaznych środowisku materiałów budowlanych (wykluczenie zawierających pestycydy czy związek ołowiu).

Wybrane rozwiązania proekologiczne służące oszczędzaniu energii zastosowane w zielonych budynkach biurowych, to wykorzystanie jej odnawialnych źródeł (geotermalnej, wiatru, słońca), windy przetwarzające energię kinetyczną na ciepłą, montaż systemów monitoringu zużycia energii oraz sterowania oświetleniem, co pozwala na jego automatyczne wyłączenie w pustych pomieszczeniach, dostosowanie natężenia światła do warunków atmosferycznych, ochrona pomieszczeń przed nadmiernym nagraniem. Potrójne szyby minimalizują straty ciepła zimą, ponadto stosuje się energooszczędne żarówki typu LED (ograniczając jednocześnie liczbę żarówek zawierających rtęć). Wykorzystywane są też systemy oczyszczania i ponownego użycia wody, kranie z czujnikami ruchu i specjalnymi końcówkami zwiększającymi strumień wody, oraz dwufazowe spłuczki toaletowe.

Do czynników minimalizujących wpływ projektu na bezpośrednie otoczenie zaliczamy niższą emisję zanieczyszczeń, mniejszy hałas (dokonywany jest

miar wartości pogłosu) i ograniczenie uciążliwych zapachów (co umożliwiając z kolei nowoczesne systemy klimatyzacji oraz wentylacji).

Wśród cech lokalizacyjnych wymienić można uwzględnienie lokalnych warunków klimatycznych, oraz usytuowanie blisko gęsto zaludnionych miejsc z dostępem do środków transportu publicznego (co bezpośrednio zmniejsza zapotrzebowanie na energię do transportu). Pozostałymi pożądanymi właściwościami zielonych budynków są: uwzględnienie kosztów całego cyklu życia inwestycji, zapewnienie zdrowia, komfortu i korzystnego środowiska dla użytkowników obiektu, realizowanie funkcji społecznych przez budynek oraz efektywne zarządzanie nim i odbiorem technicznym.

### Regulacje unijne a upowszechnienie standardów

Możliwości ograniczenia negatywnego wpływu segmentu budownictwa na środowisko naturalne poprzez wdrożenie ekologicznych rozwiązań zostały dostrzeżone przez Unię Europejską. W marcu 2010 r. dotychczas obowiązująca Strategia Lizbońska, przyjęta w 2000 r., zastąpiona została nową inicjatywą o nazwie *Europa 2020 – Strategia na rzecz inteligentnego i zrównoważonego rozwoju sprzyjającego włączeniu społecznemu*.

Celem Strategii Lizbońskiej było uczynienie z Europy najbardziej konkurencyjnej i dynamicznej gospodarki świata, dodatkowo opartej na wiedzy. Miało to zostać zrealizowane poprzez wzrost inwestycji w badania i rozwój, redukcję biurokracji oraz wzrost zatrudnienia. „Europa 2020” obejmuje realizację trzech priorytetów: wzrostu inteligentnego (*rozwój oparty na wiedzy i innowacjach*), wzrostu zrównoważonego (*transformacja w kierunku gospodarki niskoemisyjnej, efektywnie korzystającej z zasobów i konkurencyjnej*), oraz wzrostu sprzyjającego włączeniu społecznemu (*uspieranie gospodarki charakte-*

*ryzującej się wysokim poziomem zatrudnienia i zapewniającej spójność gospodarczą, społeczną i terytorialną*). Strategia zakłada zmniejszenie do 2020 roku o 20 proc. (w porównaniu z poziomami z 1990 r.) emisji dwutlenku węgla i energochłonności, oraz zwiększenie o tyle samo udziału energii odnawialnej w ogólnym zużyciu energii.

Dla Polski oznacza to konieczność implementacji ostrzejszych norm środowiskowych, zwłaszcza że 90 proc. energii czerpane jest z węgla. Zgodnie z szacunkami Banku Światowego, przejście na gospodarkę niskoemisyjną spowodowałoby obniżenie PKB Polski o 1 proc., oraz utratę pracy przez 140 tys. osób w ujęciu średniorocznym do 2030 roku. Jednocześnie adaptacja do nowych warunków prowadzenia biznesu powinna wymusić wzrost konkurencyjności gospodarki. Z prognoz Banku Światowego wynika, iż wpływ reform na PKB będzie w Polsce ponad dwukrotnie większy niż dla pozostałych krajów Unii Europejskiej, a ceny energii wzrosną do 2030 roku o 20 proc., co również zdecydowanie wykracza ponad skalę wzrostu przewidzianą dla innych państw członkowskich.

Kolejnym aktem prawnym Unii Europejskiej, który wspiera ideę budownictwa ekologicznego, w tym również budynków biurowych, jest *Dyrektywa w sprawie charakterystyki energetycznej budynków 2002/91/WE* (Energy Performance of Buildings Directive) przyjęta przez Parlament Europejski pod koniec 2002 roku. Dokument wprowadza zasadę, zgodnie z którą po 2021 roku na terenie UE powstawać będą wyłącznie budynki o blisko zerowym zapotrzebowaniu na energię.

Wdrożenie dyrektywy ma przynieść europejskiej gospodarce szacunkowe oszczędności w wysokości 250 miliardów euro rocznie (dzięki niższemu zużyciu energii), zredukować uzależnienie od importu surowców (gazu, ropy), oraz spowodować powstanie w Europie blisko

500 tysięcy miejsc pracy (w Polsce kilkudziesięciu tysięcy). Działania stymulujące rozwój energooszczędnego budownictwa ukierunkowane są na poprawę komfortu życia obywateli UE, poprzez obniżenie kosztów użytkowania domów i racjonalizację wydatków w sektorze usług publicznych. Niemniej jednak należy podkreślić, iż w chwili obecnej mniej niż 1 proc. europejskich nieruchomości ma zerowy bilans energetyczny.

### **Systemy oceny i certyfikacji zielonych inwestycji biurowych**

W ciągu ostatnich dziesięciu lat stosowanie wielokryterialnych systemów oceny i certyfikacji zielonych budynków, w tym przeznaczonych na cele biurowe, stało się powszechną praktyką na wielu rynkach nieruchomości na świecie. Służą one potwierdzeniu, iż dany obiekt może być uznany za ekologiczny. Tego typu inicjatywy pozostają pod nadzorem zewnętrznych, niezależnych instytucji krajowych lub też ponadnarodowych. Są wewnętrznie zróżnicowane między sobą i kładą nacisk na różne elementy definicji zielonych budynków.

Systemy oceny przyznawane są w krajach o ostrzejszych normach środowiskowych. Zawierają one kryteria specyfikacji konstrukcji obiektu, i dzięki temu pełnią funkcje pomocnicze przy planowaniu, budowaniu i zarządzaniu zielonymi budynkami. Systemy oceny są powszechne w państwach skandynawskich z racji funkcjonujących tam najostrzejszych przepisów budowlanych w Europie. Są to: Økoprofil w Norwegii, Miljöklassad w Szwecji i PromisE w Finlandii.

Również Unia Europejska stworzyła specjalny program, mający zachęcać do przeciwdziałania zmianom klimatycznym poprzez poprawę efektywności energetycznej, i dobrowolne wprowadzanie rozwiązań wykorzystujących odnawialne źródła energii. GreenBuilding Programme to system oceny budynków niemiesz-

kalnych, który pozwala na uzyskanie statusu „Zielonego partnera w budownictwie”. Przyznawany przez Komisję Europejską od 2005 roku wymaga od biorących w nim udział podmiotów audytu energetycznego, przygotowania wraz z wdrożeniem planu działania i składania sprawozdań o zużyciu energii. Budynki objęte EU GreenBuilding Programme muszą zużywać o 25 proc. mniej energii od norm krajowych.

Systemy certyfikacji wprowadzane są głównie w państwach o mniej restrykcyjnych normach środowiskowych. Programy te wymagają poddania ocenie szeregu kryteriów środowiskowych, po czym oceny te są sumowane. Jeśli dany obiekt spełnia minimalne wymogi, to otrzymuje jeden z trzech, czterech bądź pięciu stopni zależności do zastosowanej skali. Cały proces certyfikacji trwa zwykle od pół roku do roku (do momentu ukończeniu budowy). Własne systemy certyfikowania budynków posiadają: Wielka Brytania (BREEAM), Stany Zjednoczone (LEED), Japonia (CASBEE), Francja (HQE), Niemcy (DGNB), i inne kraje rozwinięte. Zielone certyfikaty funkcjonują nie tylko w obrębie zachodnich gospodarek, ale także na rynkach wschodzących. Uwzględniając kryterium liczby obiektów, wiodącymi systemami certyfikacji na świecie są BREEAM (ogółem ponad 200 tys. obiektów) oraz LEED (22,5 tys. obiektów, z czego prawie 10 tys. stanowią nieruchomości komercyjne).

Brytyjski Building Research Establishment Environmental Assessment Method (BREEAM) to najstarszy z istniejących programów – powstał w 1990 roku. Przyznawany jest przez The British Research Establishment. Pierwotnie była to organizacja rządowa, powołana w 1921 roku w celu poprawy jakości budownictwa mieszkaniowego w Wielkiej Brytanii. W 1997 roku została sprywatyzowana i prowadzi działalność jako niezależny instytut badawczy. W latach późniejszych

BREEAM służył jako punkt odniesienia dla rozwijania innych programów. Przykładowo, amerykański Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) w dużym stopniu bazuje na standardach zaproponowanych właśnie przez BREEAM. Certyfikat LEED przyznawany jest od 1998 roku przez U.S. Green Building Council, organizację non-profit, która powstała w 1993 roku. To system popularny na całym świecie (inaczej niż w przypadku BREEAM, przyznawanego głównie na rynku brytyjskim).

Pomimo licznych podobieństw, dwa najpopularniejsze systemy ekocertyfikacji dzieli szereg różnic. Jedną z nich jest fakt, iż w przypadku BREEAM oceny dokonują rzeczoznawcy BREEAM, a przy LEED organizacja U.S. Green Building Council. Podczas gdy LEED czerpie ze standardów American Society of Heating, Refrigerating and Air Conditioning Engineers (Amerykańskie Stowarzyszenie Inżynierów Ogrzewnictwa, Chłodnictwa i Klimatyzacji), BREEAM bazuje na prawodawstwie brytyjskim i unijnym.

Oba programy pozwalają na poddanie procesowi certyfikacji obiektów komercyjnych (nieruchomości biurowych, handlowych, magazynowych), placówek edukacyjnych, związanych z ochroną zdrowia i budownictwa mieszkaniowego. Dodatkowo, BREEAM pozwala certyfikować sądy i więzienia oraz dowolnie inny rodzaj budynku. Z kolei LEED umożliwia ocenę wnętrza budynków czy obiektów w stanie surowym zamkniętym. W praktyce BREEAM ma większe zastosowanie w przypadku budynków mieszkalnych, a LEED komercyjnych. Pod koniec 2009 roku liczba obiektów komercyjnych z certyfikatem LEED przekroczyła zasób z BREEAM. Dopuszczalną praktyką w przypadku LEED jest uzyskanie tak zwanej precertyfikacji – wstępnego certyfikatu na etapie projektu. Wówczas punkty przyznawane są za proekologiczne rozwiązania, których zastosowanie deklaruje

deweloper. W systemie BREEAM precertyfikację zastępuje możliwość przyznania punktów na etapie projektowym, po zakończeniu projektu oraz po zakończeniu budowy (wówczas otrzymuje się ostateczny certyfikat).

BREEAM w dużo większym stopniu pozwala uwzględnić lokalną specyfikę rynków nieruchomości. Słabością LEED jest przystosowanie do realiów amerykańskich, mniejsza elastyczność, ale niewątpliwy plus to większy prestiż. Ocena tego samego budynku za pomocą kryteriów BREEAM i LEED może przynieść rozbieżne wyniki – system BREEAM przyznaje wyższe oceny.

Z analizy porównawczej kosztów uzyskiwania certyfikacji w Polsce wynika, iż system BREEAM jest tańszy. Rejestracja to koszt kilkuset euro, a certyfikacja 3,5 tys. euro. Koszty dla niewielkich budynków starających się o LEED kształtują się na zbliżonym poziomie, jednak dla większych obiektów LEED jest zdecydowanie droższą opcją.

## Opłacalność zielonych budynków biurowych

Analiza wyników badań opłacalności zielonych biurowców przynosi często trudne do oceny, czy wręcz sprzeczne rezultaty. Spowodowane jest to tym, że na wielu rynkach ekologiczne inwestycje pozostają niszą rynkową. Ale nawet w przypadku jednego z najbardziej rozwiniętych rynków (amerykańskiego), zakres uzyskiwanych wartości odzwierciedlających korzyści z tytułu energooszczędności obiektu bywa relatywnie szeroki.

Pod adresem zielonych inwestycji biurowych formułowanych jest szereg zarzutów. Po pierwsze, procesom uzyskiwania certyfikacji towarzyszą dodatkowe koszty i nakłady związane z zaprojektowaniem nowoczesnych rozwiązań, zatrudnieniem niezależnych konsultantów i dokumentowaniem spełnienia zakładanych kryteriów. Dyskusyjne jest pytanie, w jakim

stopniu obciążają one dewelopera, najemcę oraz inwestora kupującego daną nieruchomość. Realistycznie można założyć, że osiągnięcie najniższych not zakładanych przez systemy certyfikacji przekłada się na wzrost kosztów budowy od 0 do 3 proc., a tych najwyższych nawet do 15 proc. Z tego punktu widzenia istotną sprawą staje się działanie wyprzedzające – realizacja projektu od samego początku zgodnie z wymogami danego systemu certyfikacji pozwala ograniczyć całkowite koszty inwestycji. Istnieją też zielone rozwiązania, które niewiele kosztują i są stosunkowo proste do wprowadzenia w wybudowanych obiektach, jak miejsca parkingowe dla rowerów czy pojazdów z napędem hybrydowym.

Badania wykazują, iż zielone budynki biurowe przyciągają najemców skłonnych płacić stawki czynszu wyższe niż rynkowe o średnio od 2 proc. do 6 proc. Dodatkowo, czynsze za takie obiekty rosną w szybszym tempie niż w przypadku nieruchomości podobnych. Ekologiczne inwestycje wyróżnia niższy poziom pustostanów, implikujący wyższy zwrot z nieruchomości dla właścicieli.

Deweloper otrzymuje też wysoką premię przy sprzedaży inwestycji. W badaniu przeprowadzonym przez Norm Miller, Jay Spivey i Andy Florance, przy porównywaniu dwóch warstw w próbie (budynków ekologicznych z innymi) odnotowano znaczne różnice przy transakcjach sprzedaży. Premia dla zielonych budynków wynosiła 9 proc. w 2005 roku i nawet 30 proc. w 2006 roku. Z kolei analiza przeprowadzona przez The Royal Institution of Chartered Surveyors wskazywała na wyższą średnio o około 3 proc. od reszty rynku cenę sprzedaży zrównoważonych budynków, przy czym różnica ta sięgała nawet 16 proc. dla wybranych obiektów. Zielone certyfikaty stanowią formę gwarancji dla inwestorów – potwierdzają jakość projektu oraz pozwalają na rezygnację z kosztownego *due diligence*, czy

zasięgnięcia opinii eksperckiej na temat rozwiązań technologicznych.

Po drugie, organizacje przyznające zielone certyfikaty dokonują przede wszystkim kontroli dokumentacji, a weryfikacja pomiarów zużycia wody czy energii przeprowadzana jest niezmiernie rzadko. Powstaje zatem pytanie: czy faktyczna redukcja kosztów eksploatacji powierzchni biurowej jest zgodna z deklaracjami deweloperów?

Wydatki na energię stanowią główną pozycję w całkowitych kosztach utrzymania typowego budynku biurowego (40-60 proc.), a dodatkowo ich poziom jest zmienny i niestabilny. Stanowi to istotną przesłankę skłaniającą właścicieli nieruchomości i ich najemców do podejmowania działań na rzecz podnoszenia efektywności energetycznej obiektów, oraz zaawansowanego zarządzania energią. Budynki biurowe są zwykle obiektami wielopiętrowymi, powstającymi w gęstej zabudowie w centrach miast, co powoduje że charakteryzują się one wysokim zużyciem energii. W przypadku nieruchomości wyposażonych w serwerownie czy też centra przetwarzania danych zużycie energii jest jeszcze wyższe. W efekcie, koniecznością staje się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, co pozostaje drogim rozwiązaniem.

Według raportu McGraw-Hill koszty operacyjne w zielonych budynkach w porównaniu do standardowych obiektów bez ulepszeń są o około 8-9 proc. niższe, a koszty zużycia energii o około 30 proc. w zależności od systemu certyfikacji. Redukcja opłat eksploatacyjnych jest istotna z punktu widzenia zarówno najemców nowo oddanych, jak i starszych projektów. Postępujące zużycie funkcjonalne i techniczne istniejących w Polsce zasobów biurowych wymusza zastępowanie ich nowymi inwestycjami (wyburzanie), bądź też gruntowną modernizację. Szczególnie budynki biurowe z lat osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych XX wieku wymagają



znaczących zmian: wymiany systemów i instalacji, ocieplenia, wymiany okien. Dostosowanie do wymogów BREEAM, LEED czy GreenBuilding to koszt liczony co najmniej w tysiącach, a dla największych obiektów nawet dziesiątkach milionów euro.

Po trzecie, certyfikacja budynków biurowych może w małym stopniu przekładać się na realne korzyści dla przebywających w nich pracowników. Z jednej strony stanowi ona dla najemców potwierdzenie zapewnienia najwyższych standardów, gwarantuje, że w budynku zastosowano najnowocześniejsze inteligentne technologie a sam obiekt cechuje wysoka jakość środowiska wewnętrznego, co ma wpływać na wzrost produktywności pracowników. Są to jednak efekty, których pomiar jest trudny.

W latach sześćdziesiątych XX wieku po raz pierwszy zidentyfikowano tak zwany Sick Building Syndrome. Obejmuje on szereg dolegliwości doskwierających osobom przebywającym i pracującym na terenie danego budynku. Są one przede wszystkim związane z niedostateczną cyrkulacją świeżego powietrza wewnątrz obiektu, złym oświetleniem, różnicami temperatury. Mogą skutkować wystąpieniem nudności, problemów z oddychaniem, wysypek, bólu głowy, oczu, nosa i gardła, kaszlu, trudności z koncentracją, ogólnego zmęczenia i nadwrażliwości na bodźce zapachowe. Tego typu objawy u pracowników mają negatywny wpływ na wydajność firmy.

Przykładem połączenia funkcjonalności z ekologią jest zapewnienie zatrudnionym dostępu do naturalnego światła słonecznego, odpowiedniego oświetlenia stanowisk pracy, możliwości ustawienia temperatury, czy stosowanie bezpiecznych materiałów budowlanych. Badania Unii Europejskiej sugerują, że pracujący w ekologicznych budynkach biurowych biorą zwolnienia lekarskie o 35–55 proc. rzadziej.

Kolejny zarzut wysuwany pod adresem zielonych budynków biurowych dotyczy tak zwanego *greenwashingu*, czyli dodawania modnych przedrostków eko, green czy bio do wszystkiego co można sprzedać na rynku. Ekologiczne biurowce miałyby wpisywać się w ten trend – rosnąca liczba właścicieli nieruchomości komercyjnych reklamuje je na rynku jako energooszczędne. Firmy deweloperskie i fundusze inwestycyjne uznają za ważne aspekty wizerunkowe inwestycji, w tym budowanie pozytywnych skojarzeń z marką przedsiębiorstwa.

Zgodnie z wynikami ankiety przeprowadzonej przez fundusz inwestycyjny Union Investment, tylko jedna trzecia ze 101 respondentów (badanie skierowane było do inwestorów), zaobserwowała stałe zainteresowanie zrównoważonymi budynkami biurowymi ze strony najemców. Pomimo tego, kryteria ekologiczne uznane były za istotny element strategii inwestycyjnej przez blisko dwie trzecie badanych. Sam fundusz Union Investment ma portfolio trzydziestu projektów biurowych posiadających ekologiczne certyfikaty bądź precertyfikowanych o wartości blisko 4 miliardów euro. Wśród nich znajduje się budynek Zebra Tower w Warszawie z certyfikatem LEED. Wynajęty w 75 proc., w doskonałej lokalizacji, stał się własnością Union Investment jeszcze zanim zakończyła się jego budowa (deweloperem była S+B Gruppe AG).

Odgórną politykę zakupu wyłącznie budynków uhonorowanych zielonymi certyfikatami realizuje inny fundusz, SEB Asset Management AG. Z pozostałych funduszy aktywnych w Polsce w zielone projekty biurowe dotychczas inwestowały: fundusz private equity MGPA – obecnie część grupy BlackRock (Rondo 1), niemieckie fundusze inwestycyjne: Deka Immobilien (Deloitte House), RREEF (Grunwaldzki Center), szwedzki SEB ImmoPortfolio Target Return Fund (Trinity Park III), luksemburski fundusz inwesty-

cyjny Investec GLL (Marynarska Point), międzynarodowa grupa inwestycyjna Invesco Real Estate (Crown Square).

Zrównoważone inwestycje biurowe mogą znacznie skuteczniej niż inne projekty przyciągać duże firmy międzynarodowe – w szczególności dotyczy to najemców długoterminowych. Związane jest to z faktem, iż w takich budynkach oszczędności z tytułu niższych kosztów eksploatacji powierzchni ujawniają się dopiero po upływie pewnego czasu. Ponadto, dla części najemców istotne pozostają odgórnie narzucone wymagania korporacyjne i chęć budowania wizerunku firmy odpowiedzialnej, również w sferze ochrony środowiska. Szczególnie globalne firmy amerykańskie oraz skandynawskie chcą posiadać zieloną siedzibę. Przykładowo, preferencja budynków biurowych posiadających certyfikat LEED stanowi część strategii korporacyjnych takich firm, jak McDonald's, Microsoft, Google, Coca-Cola, Starbucks, Colgate, Deutsche Bank, IKEA, Nokia czy Nordea. Nie tylko chęć pozyskania prestiżowych najemców może wymuszać na deweloperach stosowanie systemów certyfikacji budynków. Pośredni wpływ wywierają również najemcy handlowi, zlokalizowani w przyziemiu biurowców. Firma Starbucks, sieć ośmiu tysięcy kawiarni znajdujących się na całym świecie, podjęła w 2009 roku zobowiązanie, aby wszystkie nowe sklepy stanowiące własność firmy były poddawane certyfikacji LEED. W Polsce Starbucks jest między innymi najemcą handlowych części zielonych biurowców: Grunwaldzki Center we Wrocławiu i Zebra Tower w Warszawie.

### **Stan i perspektywy rozwoju rynku zielonych budynków biurowych w Polsce**

Budynki posiadające zielone certyfikaty stanowią niewielką część rynku biurowców w Polsce, ale ich udział stale rośnie. Zaledwie ok. 5 proc. istniejącej

nowoczesnej powierzchni biurowej w największych miastach Polski uzyskało przynajmniej jeden z ekologicznych certyfikatów (BREEAM, LEED lub GreenBuilding), z czego ponad dwie trzecie znajduje się w Warszawie. Ponad 40 proc. obiektów znajdujących się obecnie w fazie budowy ubiega się o zielone certyfikaty. Ekologiczne biurowce to głównie nowe projekty, ale nie tylko. Na przykład w 2006 roku, pięć lat po ukończeniu budowy, certyfikat LEED uzyskało Rondo 1, a w 2013 roku, dziesięć lat po oddaniu do użytkowania, BREEAM otrzymał Metropolitan. Są to jednak budynki-ikony z doskonałą lokalizacją w Warszawie, które już w momencie powstania odpowiadały najwyższym, światowym standardom. Co do zasady, adaptacja istniejącego budynku na ekologiczny jest nie tylko droższa, ale może oznaczać osiągnięcie gorszych ocen w porównaniu do nowych konstrukcji.

Przez pewien czas posiadanie zielonego certyfikatu pozwalało na rzeczywiste odróżnienie się od konkurencji. Początkowo w Polsce tylko dwóch deweloperów realizowało nowe inwestycje biurowe z zamiarem ubiegania się o certyfikację ekologiczną: Skanska Property Poland (Deloitte House, Marynarska Point, Nordea House / Green Corner, Atrium 1 w Warszawie, Grunwaldzki Center i Green Towers we Wrocławiu, Infosys Green Horizon w Łodzi, Malta House w Poznaniu) oraz Ghelamco Poland (Trinity Park III, Crown Square, Łopuszańska Business Park, Mokotów Nova, Senator oraz T-Mobile Office Park w Warszawie, Katowice Business Point w Katowicach). Skanska i Ghelamco pozostają liderami pod względem liczby oddanych na rynek zielonych projektów i wolumenu tego rodzaju powierzchni biurowej. Podczas gdy szwedzka firma buduje zgodnie ze standardami GreenBuilding oraz LEED, belgijski deweloper preferuje BREEAM.

Ten model biznesowy zaczął być kopiowany przez innych deweloperów

(GTC, Echo Investment, SwedeCenter, Yareal Polska, Capital Park, Bouygues Immobilier Polska, Avestus Real Estate, LHI, Grupa Buma i inni). Obecnie w przypadku nowych projektów biurowych poddanie ich procesowi certyfikacji jest już powszechną praktyką na polskim rynku. W Warszawie o zielony certyfikat ubiega się bądź też posiada go na obecnym etapie budowy dwie trzecie realizowanych inwestycji.

Za wzrost popytu na zielone budynki biurowe w Polsce odpowiadają podmioty zagraniczne: najemcy korporacyjni i fundusze inwestycyjne. Oferta deweloperów to automatyczna odpowiedź na to zainteresowanie. Rynek zielonych budynków biurowych pozostaje słabo rozwinięty w porównaniu do Europy Zachodniej. Pomimo rosnącej presji ze strony Unii Europejskiej nie widać, jak dotąd, żadnych działań ze strony sektora publicznego w Polsce, mających służyć rozpowszechnianiu kwestii zrównoważonego rozwoju, obszar ten pozostaje również nieuregulowany w prawodawstwie.

Natomiast w innych krajach realizowana jest dość dobrze skoordynowana polityka na rzecz promocji ekotrendów w sektorze budowlanym. Na przykład Nowy Jork jest pierwszym amerykańskim stanem, który zaczął przyznawać ulgę podatkową za budowanie zrównoważonych budynków (Green Building Tax Credit Program). W Wielkiej Brytanii władze lokalne i na szczeblu centralnym określają minimalną ocenę BREEAM dla obiektów, które najmują. Wszystkie ministerstwa obowiązane są do dokonania oceny środowiskowej przy użyciu BREEAM, przy budowie nowych obiektów albo remoncie istniejących.

Najprawdopodobniej na przestrzeni kilku, kilkunastu najbliższych lat, wraz z dalszym wzrostem popularności systemów certyfikacji w Polsce, wyparta zostanie mało precyzyjna i wysoce subiektywna segmentacja budynków biurowych

według klas. Zastąpi ją ocena uzyskana w systemie certyfikacji (na przykład zamiast o budynku klasy A mowa będzie o budynku z LEED Platinum). Zielone budynki postrzegane będą jako najnowocześniejsze, o najwyższej wartości, gwarantujące najbardziej przyjazne środowisko pracy.

Obecnie na polskim rynku obiektów biurowych nie istnieje jeden, uniwersalny system oceny zielonych budynków. Wydaje się, że wypracowana przewaga pierwszeństwa spowoduje marginalizację systemów innych niż LEED i BREEAM. Ostatecznie, oba nie mogą zbyt długo koegzystować – jeden z nich powinien stać się wiodącym. Z powodu wysokich kosztów towarzyszących LEED, w obecnym kształcie do polskiego rynku bardziej wydaje się pasować kontynentalny, brytyjski BREEAM. Na jego zastosowanie decyduje się też więcej deweloperów niż w przypadku LEED. Można uznać, iż z punktu widzenia kosztów i oczekiwanego zwrotu poniesionych na inwestycję nakładów, jest to dla większości projektów relatywnie atrakcyjniejszy system w porównaniu do drogiego, choć prestiżowego LEED. O BREEAM zdecydowanie częściej ubiegają się trudne i złożone projekty – na przykład z uwagi na konieczność integracji różnych typów funkcji, m.in. biurowych i usługowo-handlowych (Plac Unii w Warszawie), bezpośrednią bliskość infrastruktury kolejowej (biurowce obok Dworca Warszawa Zachodnia) czy odtworzenie fragmentów historycznej zabudowy (w różnym stopniu – część inwestycji Hochtief, Yareal i Ghelamco). Należy jednak pamiętać o tym, iż oba systemy ciągle ewoluują, i dążą do jak najbardziej wiernej oceny stopnia ekologiczności inwestycji.

Jeśli nie zostanie wyodrębniony wiodący system, niezwykle trudno będzie obiektywnie porównywać jakość budynków. Z jednej strony, systemy poddają ocenie podobne aspekty inwestycji (zuzycie energii, zastosowane materiały, po-



litykę wobec odpadów, walory zdrowotne i komfort, zarządzanie inwestycją od fazy projektu do oddania do użytkowania, lokalizację). Z drugiej strony, różny jest układ i waga przywiązywana do poszczególnych kryteriów, co wynika ze specyfiki rynków. Dlatego też często budynek biurowy z wysoką notą końcową uzyskaną w jednym systemie, może nie spełniać kryteriów dla uzyskania certyfikatu w innym.

Być może jedynym rozwiązaniem, z uwagi na specyfikę rynku biurowego w Polsce, byłoby przyjęcie jednego z systemów jako stanowiącego punkt odniesienia dla całego rynku, i jego późniejsza adaptacja do uwarunkowań lokalnych. Przykładowo, BREEAM wymagałby zdecydowanego zaostrożenia części kryteriów środowiskowych. W przypadku LEED kluczowym problemem jest dostosowanie

nieproporcjonalnie wysokich w stosunku do polskich warunków kosztów procesu certyfikacji, zwłaszcza dla istniejących budynków. Byłby to więc system obejmujący jedynie wycinek rynku, faworyzujący najbardziej prestiżowe, nowe inwestycje. Marginalizowałby deweloperów dostarczających na rynek przyzwoite, choć mniej zaawansowane technologicznie projekty, czy dokonujących przebudowy tych zrealizowanych wcześniej.

Niezależnie od tego, który standard ostatecznie zapewni sobie dominację, każdy z nich pozwoli na dynamiczniejszy rozwój rynku zielonych budynków biurowych w Polsce. Będzie to miało miejsce poprzez modernizację istniejących zasobów, jak również poprzez wznoszenie nowych, technologicznie zaawansowanych biurowców.

### Bibliografia:

1. *Building Efficiency: Ten Trends to Watch in 2011 and Beyond*, "Pike Research", 2010.
2. *Costing sustainability: How much does it cost to achieve BREEAM and EcoHomes ratings?*, BRE Centre for Sustainable Construction, Warsaw 2005.
3. Eichholtz P., Kok N., Quigley J., *Doing Well by Doing Good? Green Office Buildings*, Working Paper No W08-001, Fisher Center for Real Estate and Urban Economics, University of California, Berkeley 2009.
4. *Energy & Environment Consumer Survey, Consumer Attitude and Awareness about 12 Energy & Environmental Concepts*, "Pike Research" 2010.
5. *Energy-Efficient Buildings: Europe*, "Pike Research", 2011.
6. *Going for 'Green'. Sustainable Buildings Certification Statistics Europe*, The Royal Institution of Chartered Surveyors, London 2011.
7. *Green Building – ein Zukunftsthema der Immobilienbranche, Ergebnisse einer Marktstudie zum Thema Green Building*, Drees & Sommer, 2009.
8. *Key Trends In the European and U.S. Construction Marketplace – Smart Market Report*, McGraw-Hill Construction, Bedford 2008.
9. Liu G., Nolte I., Potapova A., Michel S., Ruckert K., *Longlife Comparison of worldwide certification systems for sustainable buildings*, Berlin 2010.
10. Matthiessen L., Morris P., *Costing Green: A Comprehensive Cost Database and Budgeting Methodology*, Davis Langton, 2004.
11. Miller N., Spivey J., Florance A., *Does Green Pay Off?*, Burnham-Moores Center for Real Estate, San Diego University / CoStar, 2007.
12. *Transformacja w kierunku gospodarki niskoemisyjnej*, Raport, The World Bank, 2011.
13. *Who Pays for Going Green? The Economics of Sustainable Buildings*, Raport CB Richard Ellis, 2009.
14. *Zielone budownictwo*, Raport Deutsche Bank Research, 2010.